

Statenmededeling

Onderwerp

toekomstperspectief 't Zoet Breda

Datum

7 maart 2023

Documentnummer

GS: 5231606

PS: 5242639

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Kennisnemen van

1. Het toekomstperspectief voor 't Zoet Breda;
2. Het vervolgproces voor afronding van het 'gebiedsonderzoek'.

Aanleiding

Na de gezamenlijke aankoop met de gemeente Breda van het CSM terrein in Breda en het sluiten van een intentieovereenkomst is onder andere gewerkt aan het toekomstperspectief voor 't Zoet. 't Zoet is de nieuwe naam voor het gebied met het CSM-terrein en omliggende terreinen. Deze samenwerking tussen gemeente en provincie is een van de acties uit de bestuursopdracht "terugdringen woningtekort en leegstand & participeren in transformaties" en heeft als doel een ambitieuze hoogstedelijke gebiedsontwikkeling op gang te brengen.

Het toekomstperspectief is nu klaar, nadat er eind vorig jaar via een intensief participatieproces met omgeving en stakeholders over gesproken is. Ons college heeft op 7 maart 2023 besloten het toekomstperspectief vast te stellen. Het college van B&W van Breda heeft tegelijkertijd de gemeenteraad voorgesteld het toekomstperspectief vast te stellen. Het toekomstperspectief is bijgevoegd als bijlage 1.

Het toekomstperspectief is het document waarin de inhoudelijke visie op de ontwikkeling van 't Zoet wordt verwoord. Het betreft een visie en geen plan. Daarbij vormt een belangrijk gegeven dat we nu een eerste stap zetten in een gebiedsontwikkeling die zeker 20 jaar gaat duren. Dus is het belangrijk de richting aan te geven en nog niet in te vullen.

Bevoegdheid

Uw Staten hebben vooraf doelen en kaders geformuleerd (omgevingsvisie, diverse beleidskaders en uitvoeringsprogramma's) en met de bestuursopdracht 'terugdringen woningtekort en leegstand & participeren in transformaties' de opdracht gegeven aan ons college om dergelijke opgaven als GS binnen de gestelde doelen en kaders op te pakken. Hiermee is het vaststellen van de toekomstvisie de bevoegdheid van ons college. Uw Staten worden daarover vanuit uw controlerende rol periodiek geïnformeerd via het Meerjarenperspectief van het Ontwikkelbedrijf en nu in verband met deze vaststelling met deze Statenmededeling.

Datum

7 maart 2023

Documentnummer

GS : 5231606

PS : 5342639

Kernboodschap

1.1 Het toekomstperspectief voor 't Zoet past binnen de provinciale en de gemeentelijke kaders.

De provinciale betrokkenheid bij de ontwikkeling van 't Zoet vindt plaats binnen het kader van de [bestuursopdracht "Terugdringen woningtekort en leegstand & participeren in transformaties"](#) van mei 2020. Vanuit deze opdracht realiseren we verspreid over Brabant samen met gemeenten en andere betrokken partners in een actief partnerschap complexe gebiedstransformaties. We richten ons vooral op ontwikkelopgaven van (hoog)stedelijke centrummilieus en op herpositionering en compacter maken van binnensteden B5 en M7. Op deze locaties is niet alleen een herbestemming naar wonen aan de orde, maar gaat het om een veel bredere insteek (diep, rond, breed), gericht op diverse functies, functieveranderingen en ruimtelijk-kwalitatieve opgaven om het woon- en vestigingsklimaat te versterken.

Met de ontwikkeling van 't Zoet wordt een forse bijdrage geleverd aan de realisatie van een hoogstedelijk centrum, zoals beschreven in de Omgevingsvisie van de gemeente Breda uit 2021. De ontwikkeling van 't Zoet vormt de afronding van het gemeentelijke programma CrossMark, dat ooit begonnen is met de herontwikkeling van het centraal station tot HSL station.

Met de gemeente Breda is in april 2021 een [samenwerkingsagenda](#) aangegaan om te werken aan verstedelijking, mobiliteit en natuur&water rondom het centrum van Breda. Parallel daaraan is het CSM terrein, onderdeel van het CrossMark gebied, in januari 2021 gezamenlijk [aangekocht](#) en is een nota van uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling opgesteld. In april 2021 is vervolgens een [intentieovereenkomst](#) (verder: IOK) inclusief een plan van aanpak tussen de gemeente en de provincie getekend om de ontwikkeling van het CSM terrein en omliggende terreinen daadwerkelijk te starten. Het ontwikkelgebied is 't Zoet gedoopt. De kernambitie voor 't Zoet is daarbij: "Een complementair, inclusief, energieneutraal en internationaal woon- en werkmilieu in 't Zoet als onderdeel van CrossMark en in samenhang uitgewerkt met de water-, natuur- en klimaatambities voor de Zoete Delta en de met het CSM terrein samenhangende mobiliteitsopgaven voor Breda en West-Brabant (stip 2040)."

1.2 Het toekomstperspectief geeft aan op welke wijze gemeente en provincie de kernambitie voor de ontwikkeling van 't Zoet waar willen maken.

Door het realiseren van de hiervoor genoemde kernambitie voegen we een nieuw hoogstedelijk milieu toe aan Breda. Een milieu dat Breda nog niet heeft maar waar wel grote behoefte aan is om zich als stad door te kunnen ontwikkelen. Daarmee kan Breda samen met de andere vier B5 steden katalysator zijn voor de ontwikkeling van de stedelijke regio als structuurversterkende plek en haar rol als tweede internationale knooppunt van Brabant beter waarmaken.

Het toekomstperspectief voor 't Zoet past binnen het beleidskader [Wonen en Werken](#) zoals die in januari jl. door uw Staten besproken is. Zoals daarin is aangegeven zetten we de beoogde dynamiek in om slimmer en duurzamer te verstedelijken. In de nota van uitgangspunten voor 't Zoet zijn 10 pijlers benoemd waarop de beoogde ontwikkeling van 't Zoet is gebaseerd (zie bijlage 2). In het toekomstperspectief zijn deze pijlers vertaald in drie kernambities:

- hoogstedelijk,
- verbonden,
- water.

Het toekomstperspectief bestaat daarmee in essentie uit drie onderdelen:

- Een schets van het gewenste hoogstedelijke milieu. De kern hiervan is dat er sprake is van een in hoge mate gemixt woon-, werk- en leefmilieu. Uit onderzoek blijkt dat stadsdelen die goed gemixt zijn het best en meest duurzaam functioneren. Uiteraard gaan we voor een fors en divers woningbouwprogramma maar creëren we ook ruimte voor bedrijvigheid, passend en versterkend op de bestaande economische structuur in Breda, en maken we interessante locaties voor tal van voorzieningen. 't Zoet biedt zo aanvullend aan de binnenstad een complementaire waaier aan verblijfsplekken. Een divers woningbouwprogramma betekent uiteraard ook voldoende aandacht voor betaalbaarheid, passend bij de vraag en bij de ligging van 't Zoet tussen de noordelijke wijken van Breda en de binnenstad. Hoogstedelijk betekent ook dat er sprake is van intensief leven, met veel mensen bij elkaar. Dat betekent dat bebouwing de hoogte in kan gaan maar ook dat we hierin afwisseling mogelijk maken en zorgen voor goed ingerichte openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven en ontmoeten. We willen ervoor zorgen dat welzijn centraal staat en dat collectiviteit een belangrijke rol speelt in 't Zoet. Dus ook woonvormen die daarbij passen.
- Het ontwerpen van een robuust raamwerk dat het watersysteem als basis heeft. Dat raamwerk bestaat vooral uit water en groen en uit slimme mobiliteitsoplossingen. 't Zoet ligt aan de Mark. Het toekomstperspectief maakt van de Mark de ruggengraat van 't Zoet. Tussen Singel en Mark wordt een parallel watersysteem gerealiseerd, gecombineerd met groene zones. Dit leidt tot oplossingen die veel ruimte geven aan water en natuur en biedt een goede basis om als contramal van het hoogstedelijk leven hele

Datum

7 maart 2023

Documentnummer

GS : 5231606

PS : 5342639

mooie openbare ruimte te maken. Dit raamwerk past bij de oorsprong van het gebied als 'broek' (laag, nat gebied) en biedt goede voorwaarden voor klimaatadaptatie.

't Zoet is vlakbij het HSL station en bij de binnenstad gelegen. We zetten in op een mobiliteitstransitie omdat deze ligging goede aanknopingspunten biedt om bewoners en bezoekers zoveel mogelijk met de voet, de fiets en het openbaar vervoer te laten reizen. Daarvoor is een (H)OV structuur en fietsstructuur bedacht parallel aan het spoor. Gecombineerd met een nieuwe onderdoorgang onder het spoor kan deze structuur ook naastgelegen gebieden ontsluiten. De auto is 'te gast' en wordt ontsloten via de Noordelijke Rondweg.

- Ambities op het gebied van duurzaamheid. Naast de hiervoor genoemde aspecten gaan we voor een energieneutraal stadsdeel en ontwikkelen we telkens vanuit de kringloopgedachte. Daarom willen we bijvoorbeeld de afvalvrije bouwplaats als principe hanteren. Circulariteit zit ook in het gebruik maken van de aanwezige erfgoed relicten en strekt zich uit tot in de gebruiksfase. En komt tot uitdrukking in de activiteiten van placemaking (zo is de productie van ['Bredase Bomen'](#) gehuisvest op het CSM terrein).

1.3 De resultaten van de participatie zijn vertaald in het toekomstperspectief.

De samenleving is actief betrokken bij het opstellen van het toekomstperspectief. Met het ontwerp van dit document heeft een intensief participatietraject met betrokkenheid van vele inwoners, ondernemers, geïnteresseerden en experts van binnen en buiten Breda, plaatsgevonden. Parallel hieraan is er met diverse marktpartijen gesproken over de visie en over de haalbaarheid. Het uitvoeren van het participatietraject was een belangrijke stap voor het verkrijgen van begrip en draagvlak in deze fase van de gebiedsontwikkeling van 't Zoet. Conclusie is dat er draagvlak is voor de ambities van hoogstedelijkheid en duurzaamheid. Waarbij vooral belangrijk wordt gevonden dat 't Zoet zowel een nieuwe vorm van stedelijkheid toevoegt aan Breda als dat 't Zoet zorgt voor verbinding en meer collectiviteit. Door marktpartijen is het gedurende het ontwikkelproces blijven sturen op ambities benadrukt. In bijlage 3 is het verslag van de participatie opgenomen, in bijlage 4 het verslag van de marktconsultatie. Mede vanuit deze reacties is in het toekomstperspectief gekozen voor de kernambities hoogstedelijk, verbonden en water. In bijlage 5 is een overzicht opgenomen van hoe de participatie is verwerkt in het toekomstperspectief. Dit gesprek over het toekomstperspectief zien we als de start van een langdurige participatie bij de ontwikkeling van 't Zoet. Via deze weg willen we ook mede-eigenaarschap creëren bij geïnteresseerde en initiatiefrijke partijen.

In de gesprekken met uw Staten (werkbezoeken en informatieve bijeenkomst van 20 januari jl) zijn deze kernambities ook benoemd en hebben we draagvlak daarvoor geproefd. Daarnaast heeft u aangegeven het belangrijk te vinden dat er voortvarend woningen worden gerealiseerd (we bepalen in de uitwerking van de eerste fase of en hoe er tijdelijke woningen kunnen komen) en uiteraard is

Datum

7 maart 2023

Documentnummer

GS : 5231606

PS : 5342639

voor u de haalbaarheid een belangrijk aandachtspunt (zie daarvoor onder punt 1.4).

Datum

7 maart 2023

Documentnummer

GS : 5231606

PS : 5342639

Naast participatie vormt placemaking een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van 't Zoet. Via placemaking laten we in tijdelijke vormen zien en proberen we uit welke activiteiten goed op 't Zoet passen. De placemaking moet, net als de definitieve plannen, passen binnen de ambities en het raamwerk van het toekomstperspectief. Placemaking is ook een manier om partijen die graag initiatief willen nemen aan de ontwikkeling te binden.

2.1 Met het vaststellen van het toekomstperspectief is het gebiedsonderzoek van de IOK nog niet afgerond. Daartoe is een vervolgstap nodig, waarin ook de haalbaarheid verder wordt uitgewerkt.

De IOK regelt het uitvoeren van het 'gebiedsonderzoek' om de haalbaarheid van de ontwikkeling van 't Zoet te verkennen. Met als intentie om een samenwerkingsovereenkomst te sluiten mits partijen onafhankelijk van elkaar het resultaat van het gebiedsonderzoek positief beoordelen. Het gebiedsonderzoek leidt tot de volgende producten: het ontwikkelperspectief, de businesscase, de ontwikkelstrategie en een voorstel voor samenwerking tussen gemeente en provincie inclusief investeringsstrategie.

Vanuit het toekomstperspectief wordt de haalbaarheid nader onderzocht conform de afspraken in de IOK. Daarnaast wordt het toekomstperspectief uitgewerkt tot meer concrete plandocumenten (een ruimtelijk raamwerk, programma's voor de eerst te ontwikkelen deelgebieden en start van de MER procedure). Ook wordt een vervolg gegeven aan de participatie.

In de businesscase wordt onderscheid gemaakt tussen de grondexploitatie voor het projectgebied en de benodigde en gewenste voorzieningen in en om het gebied. Die zijn nodig om het gebied goed aan te haken op de stad. Op basis van de planuitwerking kunnen we de businesscase afronden. Het is al wel duidelijk dat het totaal van de grondexploitatie en voorzieningen investeringen vergt die niet volledig door de opbrengsten in de grondexploitatie gedekt kunnen worden. Dat betekent dat vanuit het project gezocht wordt naar aanvullende middelen en dat later mogelijk keuzes gemaakt moeten worden. De mogelijkheid voor aanvullende middelen vanuit de provincie zijn daarbij overigens (zeer) beperkt. Deze zaken nemen we mee in het onderzoek naar de haalbaarheid.

Tijdens het opstellen van het toekomstperspectief is parallel een eerste versie voor de businesscase opgesteld en zijn verkenningen gedaan voor de ontwikkelstrategie. Op basis van het ontwerp toekomstperspectief en deze onderzoeken heeft het Rijk besloten bij het BO MIRT van november 2022 om middelen beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling van 't Zoet. Specifiek voor de financiering van mobiliteitsmaatregelen zoals het realiseren van langzaam verkeer en (H)OV verbindingen en voorzieningen. Het CrossMark gebied, met

daarin 't Zoet, maakt deel uit van het NOVEX gebied stedelijk Brabant en is een van de grootschalige woningbouwlocaties. Het Rijk hanteert daarbij de randvoorwaarde van 50% cofinanciering te regelen door de initiatief nemende partij(en).

Datum

7 maart 2023

Documentnummer

GS : 5231606

PS : 5342639

Op basis van alle resultaten van het 'gebiedsonderzoek' beoordelen gemeente en provincie de haalbaarheid van de ontwikkeling en nemen zij een besluit over het vervolg van de samenwerking, zo is in de IOK geregeld.

In de afgelopen jaren zijn extra middelen gestort in de Risicoreserve Ontwikkelbedrijf en voor Wonen en Leefomgeving (in totaal €16 mln) vanuit de bestuursopdracht 'terugdringen woningtekort en leegstand & participeren in transformaties'. Deze middelen zijn momenteel geheel uitgenut dan wel gealloceerd. Er zijn daarmee geen middelen beschikbaar voor een eventuele aanvullende (substantiële) bijdrage vanuit de Provincie voor deze gebiedsontwikkeling.

In het beleidskader Wonen en Werken is benoemd dat we een 'uitvoeringsagenda gebiedsgerichte aanpak stedelijke transformaties' voorbereiden. Die agenda zal een afwegingskader bevatten en een voorstel voor financieel instrumentarium. Hiermee kunnen we straks als de resultaten van het gebiedsonderzoek voor 't Zoet bekend zijn goed afwegen of en hoe we als provincie deze samenwerking met de gemeente Breda voortzetten.

Randvoorwaarde bij de financiering van het Rijk voor mobiliteitsmaatregelen is dat er in 2030 voor tenminste 1700 woningen de bouw gestart is. Dat betekent dat we de planning, behalve voor het afronden van het gebiedsonderzoek, ook inrichten op het haalbaar maken van deze randvoorwaarde. Parallel aan het opstellen van de producten van het gebiedsonderzoek starten we daarom ook met de planuitwerking voor deze eerste fase. Daarmee gaan we uit van start van de realisatie van de eerste fase in 2026. Bij deze planuitwerking wegen we ook af of en hoe we in deze eerste fase tijdelijke woningen kunnen realiseren.

2.2 We lopen risico op vertraging vanwege de impact van de actuele natuurdoelanalyses en de gevolgen daarvan voor projecten met stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

De actuele natuurdoelanalyses (NDA's) leren dat op dit moment geheel Brabant gelegen is binnen de invloedssfeer van Natura 2000-gebieden waarvoor 'nee tenzij' geldt. Dit betekent voor projecten als 't Zoet dat indien er sprake is van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied (in de aanlegfase en/of gebruiksfase) we op dit moment geen gebruik kunnen maken van de depositiebank SSRS of extern salderen. Er kan dan geen vergunning verleend worden.

Volgens de planning hebben we nog drie jaar voordat de bouw van de eerste woningen start in 't Zoet. Binnen die periode zoeken we vanuit het project naar oplossingen hiervoor. Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan maatregelen om de kwaliteit van de natuur in de Natura 2000-gebieden te verbeteren.

Consequenties

1. De provincie en de gemeente Breda stellen het toekomstperspectief vast als kader voor haalbaarheidsonderzoek en planuitwerking.
2. Vanuit de bestaande intentieovereenkomst 't Zoet Breda werken gemeente en provincie komend jaar verder aan de uitwerking van de onderdelen van het 'gebiedsonderzoek' (businesscase, ontwikkelstrategie en voorstellen voor mogelijke verdere samenwerking met investeringsstrategie) en aan de planuitwerking.
3. Er staat nog één toezegging open (4838237) die aan uw Staten is gedaan bij de aankoop van het CSM terrein. Die gaat over mogelijke ereschulden. Wij zullen u daarover informeren zodra wij daar meer van weten.

Datum

7 maart 2023

Documentnummer

GS : 5231606

PS : 5342639

Europese en internationale zaken

Op dit moment niet van toepassing. Op basis van de ambities van het toekomstperspectief wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor toepassing van Europese programma's.

Communicatie

Bij het vaststellen van het toekomstperspectief door beide colleges is een persbericht uitgegaan.

Vervolg

Zie tekst kernboodschap onder punt 1.3, 2.1 en 2.2.

Bijlagen

1. Het toekomstperspectief
2. De tien pijlers voor de ontwikkeling van 't Zoet
3. Het verslag van de participatie
4. Het verslag van de marktconsultatie
5. Vertaling participatie in toekomstperspectief
6. Overzicht van relevante beleidskaders en uitvoeringsagenda's

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter,

de secretaris,

mr. I.R. Adema

drs. P.J. Buijtels

Programmamanager: mevrouw B. Somers, (06) 52 79 42 91,
bsomers@brabant.nl

Opdrachtnemer: de heer D.W. van Grinsven, (06) 55 39 45 76,
dvgrinsven@brabant.nl

Datum

7 maart 2023

Documentnummer

GS : 5231606

PS : 5342639